عقد بيع إبتدائى

أنه في يوم الخميس الموافق ١٦ / ٨ / ٢٠١٨ م

تحرر فيما بين كلا من : -

أولاً :- السيد / **عمرو فوزى محمد جمعه محمد حسن** – مصري الجنسية – مسلم الديانة – والمقيم ٢٨ شارع ٣٠٩ المعادى الجديدة – قسم البساتين – محافظة القاهرة ويحمل بطاقة رقم قومى ٢٨١٠٤٢٨١٨٠٠٦٩٣ ، تاريخ الإصدار ٢٠١٦/١٢ { **الطرف الأول- بائع** }

ثانياً :- السيد / **عطيه عبدالحميد هاشم سرحان** – مصرى الجنسية – مسلم الديانة – والمقيم ١ أ مساكن صقرقريش ش ٣٠٦ المعادى الجديدة – قسم البساتين – محافظة القاهرة – ويحمل بطاقة رقم قومى ٢٤٣٠١٠٩١٣٠١٣٣٥ ، تاريخ الإصدار ٧/ ٢٠١٨ { **الطرف الثاني- مشترى** }

بعد أن أقر جميع الأطراف بأهليتهما للتصرف والتعاقد قانوناً وبأنهم غير خاضعين لأحكام الحكر والحراسة فقد تلاقت إرادتهما واتفقا فيما بينهما على ما يلي :

تمهيد

يمتلك الطرف الأول {البائع} فى هذا العقد ما هو الشقة رقم ٢٢ بالعمارة رقم ٣٦ إسكان ضباط القوات المسلحة المعادى الجديدة بالدور الثانى بالواجهه الخلفية – قسم البساتين – محافظة القاهرة والبالغ مساحتها ٧٧ م٢ تقريبا (سبعة وسبعون متراً مربعاً تقريبا)، ويقدر ثمنها بمبلغ وقدرة ٣٦٠ ألف جنيه (ثلاثمائة وستون ألف جنيه لا غير) ، ورغبة من الطرف الأول فى بيع الوحدة المذكورة ، وقبل الطرف الثانى ذلك فقد تلاقت إرادتهما فى هذا العقد على الشروط الأتية : –

البند الأول

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من أحكام هذا العقد وإلتزاماته المكملة والمتممة له ومنتج لكافة أثارة القانونية .

موضوع البيع البند الثاني

باع واسقط وتنازل الطرف الأول {البائع} وبكافة الضمانات القانونية والفعلية وبموجب هذا العقد للطرف الثاني {المشترى} القابل لذلك ماهو الوحدة رقم ٢٢ بالعمارة رقم ٣٦ إسكان ضباط القوات المسلحة

المعادى الجديدة بالدور الثانى بالواجهه الخلفية – قسم البساتين – محافظة القاهرة والبالغ مساحتها ٧٧م٢ تقريبا (سبعة وسبعون متراً مربعاً تقريبا) ومكونة من غرفتين وصالة ومطبخ وحمام و حدودها كالأتي :

- الحد البحري : أرض فضاء ثم العمارة رقم ٣٤ .
- الحد القبلي : إنتظار سيارت ثم العمارة رقم ٣٨ .
- الحد الشرقى : أرض فضاء ثم العمارة رقم ٥٠ .
- الحد الغربى : مساحة خضراء ثم العمارة رقم ٣٥ .

الثمن **البند الثالث**

تم هذ البيع وقبل نظير ثمن إجمالى وقدره وقدر٣٦٠٠٠٠ جنيه (ثلاثمائة وستون ألف جنيه لا غير) قام الطرف الثانى {المشترى} بسداد مبلغ وقدرة ٣٣٠٠٠٠ جنيه (ثلاثمائة وثلاثون ألف جنيه لا غير) من يده وماله ليد الطرف الأول {البائع} بمجلس هذا العقد ويعتبر توقيع الطرف الأول {البائع}على هذا العقد بمثابة إيصال بإستلام المبلغ المذكور والباقى وقدرة ٣٠٠٠٠ جنيه (ثلاثون ألف جنيه لا غير) يتم سداده عند تسليم الشقة المبيعة فى موعد غايته ١ / ٢ / ٢٠١٩ .

الملكية **البند الرابع**

يقر الطرف الأول {البائع} بأن ملكية الوحدة المباعة آلت إليه عن طريق الشراء بموجب عقد بيع إبتدائى مؤرخ فى ١٢ / ٤ / ٢٠١٨ صارد من السيد / أيمن ابو العينين أحمد جاب الله وتوكيل خاص رقم ١٤٩١ ن لسنة ٢٠١٨ مكتب توثيق الخليفة ، الذى ألت إليه الملكية بموجب عقد بيع إبتدائى مؤرخ فى ٢٠١٥/١/١٢ صادر من السيد / مفيد شاكر بطرس بولس وتوكيل خاص رقم ١٥٧ أ لسنة ٢٠١٥ مكتب توثيق المعادى ، والذى ألت إليه الملكيه بموجب عقد بيع إبتدائى مؤرخ فى ١٩٩١/٤/١ صادر من وزارة الدفاع وخطاب تخصيص أكتوبر ٨٦ ضباط صادر من هيئة التنظيم والإدارة للقوات المسلحة (إدارة الشئون الشخصية والخدمة الإجتماعية) مؤرخ فى ١٩٨٧/٢/١١ ، كما يقر بسريان التوكيلات وأنها لم تلغى وفى حال ظهور خلاف ذلك يتحمل المسئولية المدنية والجنائية .

الحقوق العينية **البند الخامس**

يقرالطرف الأول {البائع} بخلو الشقة المبيعة من كافة الديون والرهون والحجوزات أيا كان نوعها عينية كانت أو تبعية ظاهرة كانت او خفية كالرهن والاختصاص والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق والامتياز ومن كافة

الحقوق التى تمنع الملاك من التصرف فى أملاكهم كما يضمن عدم الاستحقاق والتعرض ضمانا مطلقا وأنه لم يسبق له التصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرفات فى كل أوجزء منها ودون منازعة وبصفة ظاهرة غير منقطعة ، وهو المالك والحائز لها حيازة هادئة ومستقرة ومنتظمة ولا يوجد نزاع حولها وفى حالة وجود خلاف ذلك يكون مسئول مسئوليه كاملة مدنياً وجنائياً .

المعاينة **البند السادس**

يقر الطرف الثاني {المشترى} بأنه عاين الوحدة المبيعة المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وقانونا وإنه قبل شراءها بالحالة التي هي عليها وقت التعاقد .

مستندات الملكية **البند السابع**

يقر ويتعهد الطرف الأول {البائع} بتسليم الطرف الثانى {المشترى} كافة المستندات والأوراق التى تثبت ملكيته للوحدة موضوع العقد وايلولتها اليه فور التوقيع على هذا العقد .

البند الثامن

يقر الطرف الأول بأنه مالك الوحدة المبيعة ولم يسبق له التصرف فيها بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء بالبيع أو الإيجار سوى بهذا العقد وفى حالة ظهور أى شئ خلاف ذلك يصبح والعدم سواء ولا يعتد به فى مواجهة الطرف الثانى {المشترى} .

البند التاسع

يقر الطرف الأول {البائع} بأن الشقة موضوع عقد البيع لم يتم تسليمها للطرف الثانى {المشترى} بموجب هذا العقد ومازلت فى حيازته ومسئولا عنها وما يخصها حتى تمام التسليم فى الموعد المتفق عليه .

تسليم الشقة **البند العاشر**

يلتزم ويتعهد ويقر الطرف الأول بتسليم الشقة المبيعة فى موعد أقصاه ١ / ٢ /٢٠١٩ وأن الشقة المبيعة لم يتم تسليمها للطرف الثانى ولم يضع اليد عليها ولم يحوزها عند تحرير هذا العقد وإذا لم يقم الطرف الأول بتسليم العين للطرف الثانى وفى الموعد المحدد يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ويلتزم الطرف الأول برد الثمن ومبلغ وقدرة ٥٠٠٠٠جنيه (خمسون ألف جنيه لا غير) كشرط جزائى نتيجة الإخلال ببنود العقد غير خاضع لتقدير المحكمة كشرط إتفاقى بخلاف الحق فى التعويض القضائى .

البند الحادى عشر

بمجرد تسليم الشقة فى الموعد المحدد والمتفق عليه فى هذا العقد يصبح الطرف الثاني {المشترى} المالك للوحدة المبيعة ويتحمل كافة الإلتزامات والمبالغ والمصروفات المستحقة لهذا العقد وكذلك ما يخصها من مياه وكهرباء أو ضرائب عقارية او رسوم او مطالبات أى كانت وبالجملة اى مصاريف تقع على الوحدة محل العقد ، ويتعهد الطرفان بتحرير عقد بيع نهائى خالص الثمن عند تسليم الشقة المبيعة فى الوقت المتفق عليه .

البند الثانى عشر

بموجب هذا العقد وتمام إستلام الشقة المبيعة فى الموعد المحدد يحل الطرف الثانى {المشترى} محل الطرف الاول {البائع} فى عضوية اتحاد ملاك العماره الكائن بها الوحدة المبيعه وتسرى عليه كافة الشروط والاوضاع المقرره فى هذا الشأن .

البندالثالث عشر

يتعهد طرفى العقد بإخطار من قد يخلفهم في حالة غيبتهم أو وفاتهم لا قدر الله من غير الحاضرين لهذا البيع ، ويقرا بأن هذا البيع نافذ في حق خلفهم العام والخاص ويعتبر هذا البيع ساري في مواجهتهم وصحيح ونافذ المفعول ويرتب جميع أثار عقد البيع ، ويقر الطرف الأول {البائع} وأنه ليس له أو لغيرة أدني حق علي الشقة المذكورة محل هذا التعاقد .

البند الرابع عشر

يلتزم ويتعهد الطرف الاول{البائع} بعمل توكيل خاص للطرف الثانى {المشترى} ولا يلغى إلا بحضور الطرفين ويتعهد من خلاله ويبيح له التصرف بالوحدة المذكورة سواء بالبيع أو التنازل لنفسة أو الغير والتوقيع على عقد البيع النهائى والتعامل مع جميع الجهات الحكومية والغير حكومية والإدارية وغير الإدارية وفى كل ما يخص الوحدة محل العقد ، ويلتزم بالحضور والإقرار بصحة توقيعه على عقد البيع أمام المحكمة المختصة كما يلتزم بالحضور أمام مصلحة الشهر العقارى لتسجيل هذا العقد متى طلب منه ذلك ، ومصاريف ورسوم هذا العقد تقع على عاتق الطرف الثاني {المشترى} في هذا العقد دون الرجوع على الطرف الأول بشئ .

البند الخامس عشر

يقر ويتعهد الطرف الأول{البائع} بتسليم الشقة المبيعة بالحالة التى عاينها بها الطرف الثانى{المشترى}وقت التعاقد كاملة التشطيب بمنافعها بدون تلفيات وخلاف ذلك يتحمل قيمة الشرط الجزائى الوارد بالبند العاشر .

البند السادس عشر

يقر كلا من طرفى العقد بأن محل إقامته الموضح بديباجة هذا العقد هو المحل المختار لكل منهما وكل إعلان او إخطار يرسل عليه يعتبر صحيحا ومنتجا لكافة أثارة القانونية ، وذلك مالم يخطر أحد الطرفين الأخر بتغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

البند السابع عشر

اى نزاع – لاقدر الله – ينشا حول تفسير بنود هذا العقد ينعقد الاختصاص للنظر فيه لمحكمة (جنوب القاهرة الكليه وجزئياتها) .

البند الثامن عشر

تحرر هذا العقد من ثمانية عشر بندا وبند تمهيدى ومكون من خمسة ورقات ومن نسختين متبادلتى التوقيع بيد كل طرف من أطراف التعاقد نسخة للعمل بموجبها عند اللزوم .

والله خير الشاهدين

الطرف الأول (البائع)	الطرف الثانى (المشترى)
الأسم /	الأسم/
التوقيع /	التوقيع/
رقم قومى /	رقم قومى /

الشهـــــــود

الأسم /	الأسم/
التوقيع /	التوقيع/
رقم قومى /	رقم قومى /